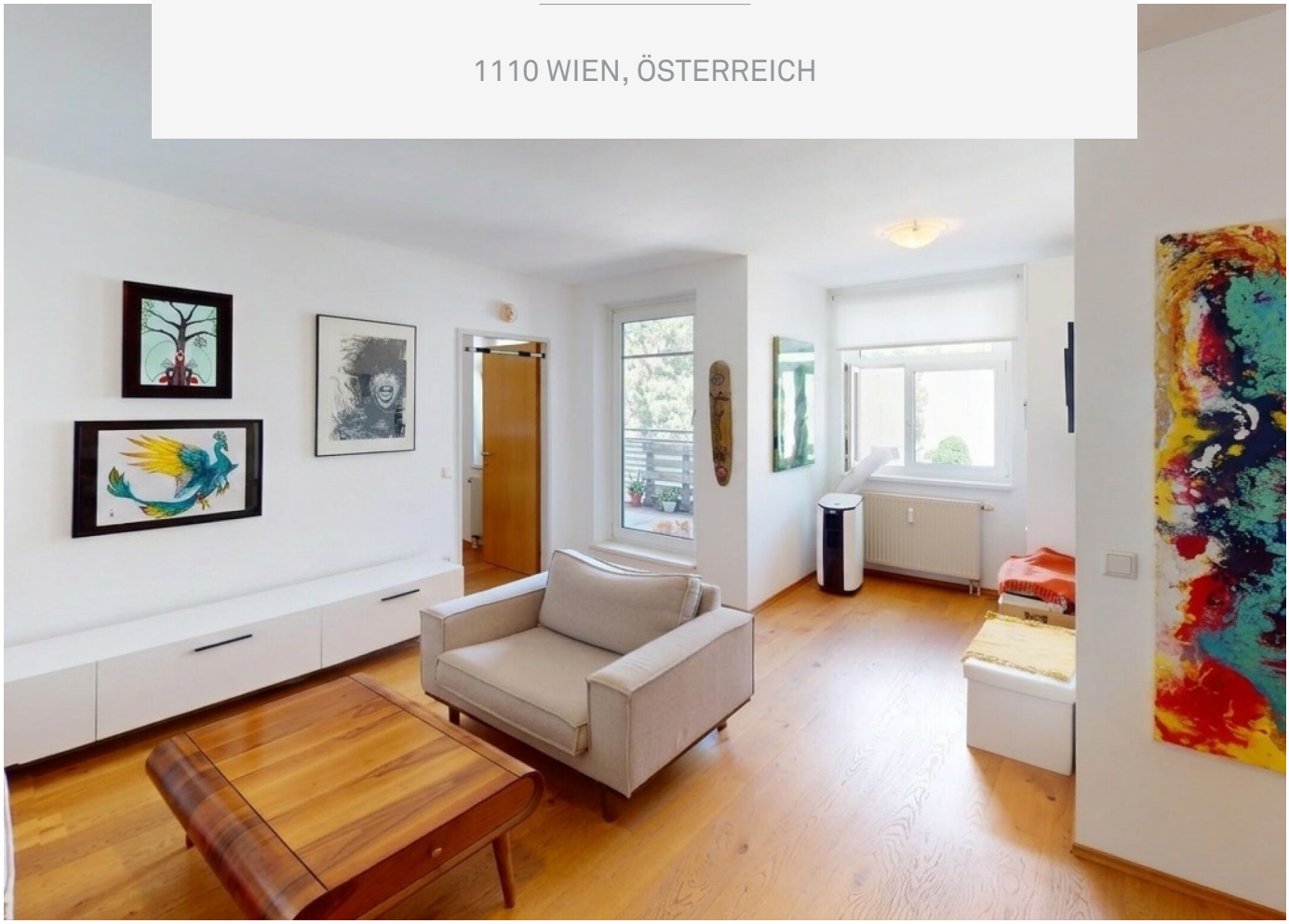
OBJEKT
71142

AKKADIA
IMMOBILIEN

GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT BALKON UND LOGGIA IN RUHIGER LAGE

1110 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	73,01 m²
Nutzfläche	80,16 m²
Keller	2,16 m²
Zimmer	3
Bäder	1
WC	1
Abstellräume	1
Balkone	1 / 4,55 m²
Loggien	1 / 7,15 m²
Möblierung	Küche, Bad
Stockwerk	1. Etage
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Heizungsart:	Fernwärme
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	325.000,00 €

	Netto	USt.
Betriebskosten	148,00 €	14,80 €
Heizkosten	76,66 €	15,33 €
Reparaturrücklage	124,00 €	
Warmwasser	47,46 €	4,75 €
Sonstiges	32,13 €	3,21 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Energieausweis gültig bis	17.03.2029
Heizwärmebedarf	C 61,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	C 1,13

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet auf ca. 80 m² eine gut durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit viel Tageslicht und schafft gemeinsam mit dem kleinen Balkon sowie der ca. 7 m² großen Loggia einen attraktiven Rückzugsort im Freien. Die Küche ist praktisch integriert und bietet ausreichend Platz für den Alltag.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die funktionale Gestaltung ermöglicht eine vielseitige Nutzung der Räume.

Öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor der Wohnhausanlage sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Kombination aus guter Raumaufteilung, großzügigem Außenbereich und praktischer Ausstattung macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger.

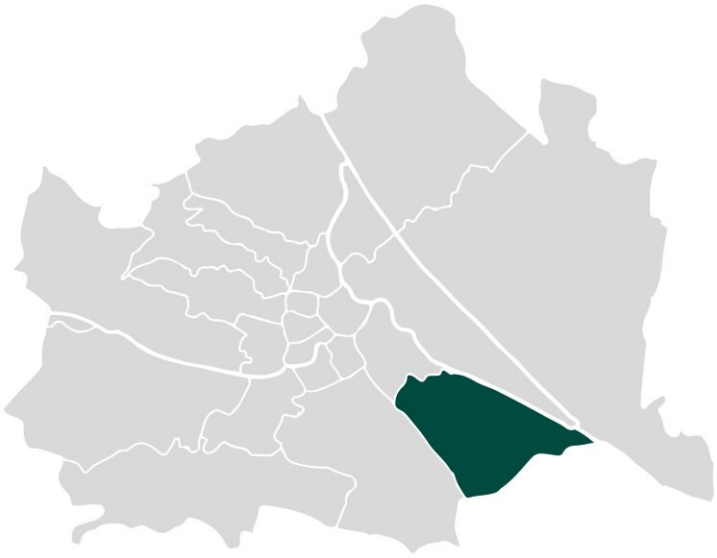
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

In Simmering treffen Industrie (vor allem in den Außenbereichen des Bezirks) und Wohnstraßen aufeinander. Die Gasometer, vier ehemalige Gasbehälter aus dem 19. Jahrhundert, beherbergen heute Geschäfte, Veranstaltungsflächen und Apartments. Folgt man der Simmeringer Hauptstraße stadtauswärts, so gelangt man zum wichtigsten Friedhof Wiens, dem Zentralfriedhof. Dieser beherbergt neben der Jugendstilkirche zum Heiligen Karl Borromäus die Gräber berühmter Persönlichkeiten wie Beethoven und Schubert und lädt dazu ein „erwandert“ zu werden. So skurril es klingen mag – das weitläufige Areal ist wunderschön. Doch nicht nur Industrie und Friedhof sollen hier erwähnt werden – zahlreiche Parkanlagen, Kirchen und sogar Schlösser, warten in diesem Bezirk darauf, entdeckt zu werden.

Aktuelle Nachrichten zum 11. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1110



SIMMERING

1110
Postleitzahl

11
Bezirk

rund 101.420
Einwohner

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

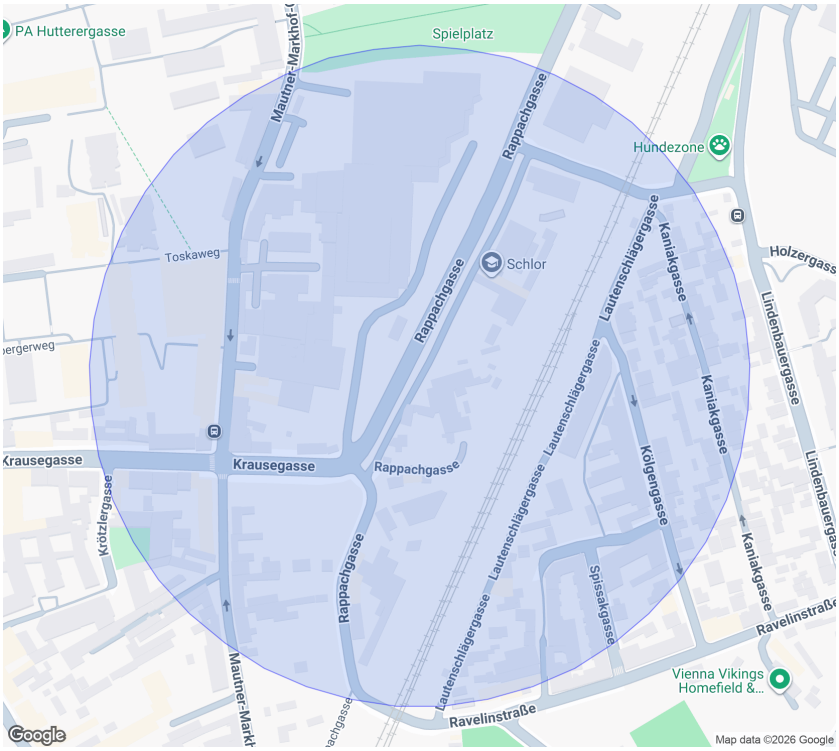
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des 11. Bezirks Simmering. Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme Kombination aus hoher Wohnqualität, guter Nahversorgung und einer guten öffentlichen Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie diverse Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch mehrere Buslinien in der Umgebung gegeben. Zudem bietet die Nähe zur U3 (Wiener U-Bahn) sowie zum Bahnhof Wien Haidestraße eine rasche Verbindung in die Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grünflächen und Sportmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Besonders attraktiv ist die Lage für Familien und Personen, die eine ruhige Wohnatmosphäre mit den Vorzügen der Stadt verbinden möchten.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.500 m
Höhere Schule	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN











AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

ANSICHTEN







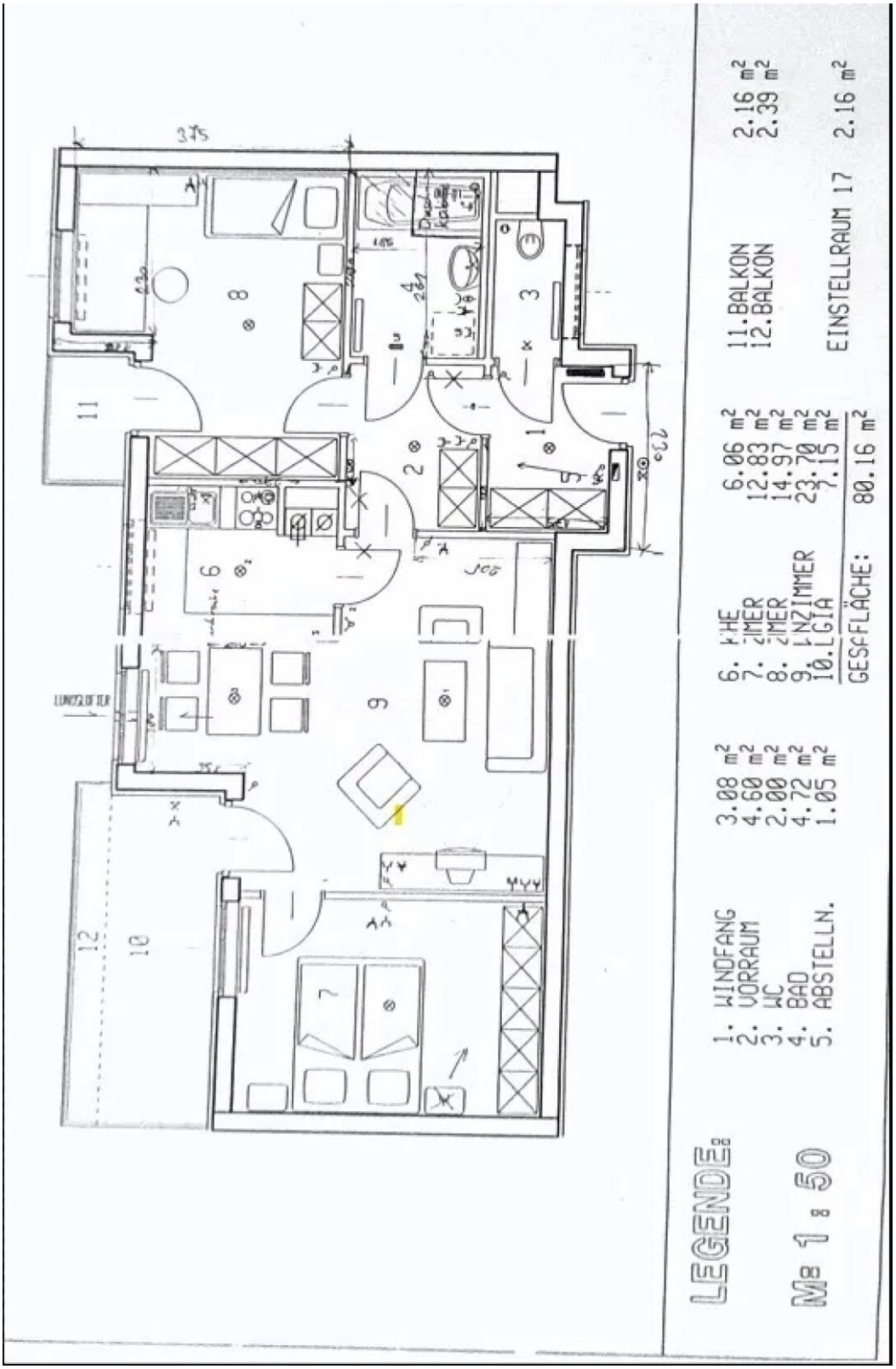




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

KONTAKTDATEN



Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.